



PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- I Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- III Zahl der Vollgeschosse - zwingend
- 0,4 Grundflächenzahl

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- o Offene Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie

VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- < F + R > - Fußweg / Radweg

GRÜNLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Schutz- und Trenngrün

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- o Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung
- o Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- St Stellplätze
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- GA/NA Garagen / Nebenanlagen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Mit Gehrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger und der Allgemeinheit
- Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 123 Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Bäume

A TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4, § 20 (3) und § 21a (2) BauNVO)
 Höhe der baulichen Anlagen
 Die maximal zulässige Baukörperhöhe im Plangebiet beträgt 9,25 m bezogen auf OKFF (Oberkante Fertigfußboden).
- 2.2 Grundflächenzahl
 Den Grundstücksflächen sind Flächenanteile von außerhalb des Baugrunds festgesetzten Gemeinschaftsanlagen gem. § 21 a Abs. 2 BauNVO hinzuzurechnen.
3. **BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**
 (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) UND § 23 (3) BauNVO)
 3.1 Ein Zurücktreten der Baukörper hinter die festgesetzte Baulinie ist grundsätzlich an allen Seiten bis zu einem Maß von 1,0 m zulässig.
4. **FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**
 (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
 4.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der jeweils dafür festgesetzten Flächen zulässig.
 4.2 Nebenanlagen (auch nicht genehmigungspflichtige) sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Abweichend davon ist eine Überschreitung der überbaubaren Flächen durch Terrassen um bis zu 3 m zulässig
5. **FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
 (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 5.1 Dachflächen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 75 % (bezogen auf die jeweilige Dachfläche) extensiv zu begrünen. Der Aufbau der Substratschicht hat entsprechend der Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen „Dachbegrünungsrichtlinie 2008“ zu erfolgen. Die o.g. Richtlinie kann im Fachbereich 80 Stadt- und Verkehrsplanung der Stadt Coesfeld eingesehen werden.
6. **FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
 (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
 6.1 Die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen 2. Ordnung auszuführen.
 6.2 Die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen.
 6.3 Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern bzw. die Einzelbaumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

GESTALTUNGSATZUNG

1. **AUSSENWANDFLÄCHEN**
 Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind einheitlich mit Sicht- / Verblendmauerwerk (nicht glänzende Oberflächen) in den Farben rot, schwarzrot, anthrazit oder beige auszuführen. Für jede Gebäudeseite des Hauptbaukörpers dürfen für max. 10 % der geschlossenen Wandfläche (ohne Fensterflächen berechnet) andere Materialien verwendet werden.
2. **DACHFORM / DACHNEIGUNG**
 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer (0° - 5°) auszuführen.
3. **SOCKEL**
 Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über dem derzeitigen Geländeneiveau, wie es in der Planzeichnung des Bebauungsplanes verzeichnet ist, liegen.
4. **EINFRIEDIGUNG**
 Als Einfriedung der Gartenflächen sind nur Buchenhecken in einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Zäune sind nur hinter den Abpflanzungen in gleicher Höhe zulässig.

HINWEISE

1. **DENKMALSCHUTZ**
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Der LWL - Archäologie für Westfalen ist vier Wochen vor Beginn von Baumaßnahmen zu benachrichtigen, um Baustellen begleitende Untersuchungen vorzubereiten. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Coesfeld und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
2. **ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ**
 Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau zu schützen. Um die zukünftigen Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 30 cm höher als die Erschließungsstraße zu legen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 686), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landschaftsgesetz NRW (LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568) in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung. Coesfeld, den 07.06.2013

[Signatures and official stamps of the City of Coesfeld]

Der Rat der Stadt hat am 23.05.2013 gem. § 2 und § 2a i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 29.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. Coesfeld, den 3.6.2013

Bürgermeister *[Signature]* Schriftführer *[Signature]*

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom 10.06.2013 bis 12.07.2013 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Coesfeld, den 15.7.2013

Bürgermeister *[Signature]*

Der Rat der Stadt hat am 23.05.2013 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. Coesfeld, den 27.05.2013

Bürgermeister *[Signature]* Schriftführer *[Signature]*

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 10.06.2013 bis 12.07.2013 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Coesfeld, den 15.7.2013

Bürgermeister *[Signature]*

Der Rat der Stadt hat am 07.11.2013 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Coesfeld, den 8.11.2013

Bürgermeister *[Signature]* Schriftführer *[Signature]*

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Coesfeld, den 12.11.2013

Bürgermeister *[Signature]*

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 16.12.13 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten. Coesfeld, den 17.12.2013

Bürgermeister *[Signature]*

STADT COESFELD

BEBAUUNGSPLAN NR. 124

„NACHNUTZUNG LUDGERUSKIRCHE“



PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

DATUM	23.05.2013	1. Ausfertigung
	11.07.2013	redaktionelle Korrekturen
PL ^{OR}	87 / 58	
BEARB.	Bo / Vi	0 10 20 30 40 60 m
M.	1 : 500	

BÜRGERMEISTER *[Signature]* PLANBEARBEITUNG **WOLTERS PARTNER**
 ARCHITECTEN UND STADTPLANER GMBH
 Danper Straße 15 D-48653 Coesfeld
 Telefon +49-2541-9408-0 Telefax 0208
 info@wolterspartner.de